



Ajuntament
de Vila-seca

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI D'ASSISTÈNCIA TÈCNICA ESPECIALITZADA EN FORMA DE PROJECT MANAGER PER A LA GESTIÓ INTEGRAL DEL PROJECTE DE DESENVOLUPAMENT TURÍSTIC, D'OCI I DE SERVEIS AVANÇATS A LA PINEDA (VILA-SECA)

OBJECTE DEL PLEC

El present plec té per objecte la contractació d'un servei d'assistència tècnica especialitzada per a la gestió integral del projecte de desenvolupament turístic, d'oci i de serveis a la Pineda, Vila-seca, mitjançant la designació d'un Project Manager (gestor del projecte).

Aquest projecte s'emmarca en l'estratègia de desenvolupament del municipi, impulsada per l'Ajuntament de Vila-seca, que té com a objectius principals l'aprofitament i ordenació de les 14 hectàrees disponibles, fomentant la seva integració dins d'un model d'ús mixt combinant oci, turisme i experiències innovadores.

L'Ajuntament busca la desestacionalització de La Pineda (Vila-seca), impulsant un model que permeti explotar i ampliar l'activitat econòmica i turística més enllà dels mesos d'estiu, amb la creació de centres experiencials innovadors atractius pel públic divers durant tot l'any, conjuntament amb altres espais que impliquin una atracció a visitants interessats en l'oci cultural, gastronomia, esdeveniments i activitats a l'aire lliure.

L'Ajuntament també té la voluntat de prioritzar la creació d'espais lliures, combinant zones verdes amb propostes de lleure, innovació digital i restauració.

Actualment l'Ajuntament de Vila-seca disposa d'un document de servei de consultoria especialitzada elaborat per THR per tal de definir un projecte d'oci, turisme i serveis avançats a la Pineda (Vila-seca). S'adjunta el resum executiu de l'estudi a aquesta licitació.

Aquest enfocament ha de contribuir a consolidar la Pineda (Vila-seca) com un referent d'oci i turisme sostenible a la Costa Daurada i Catalunya.

1. DESCRIPCIÓ

Es tracta de la coordinació i supervisió de totes les fases del projecte, per tant, definició de les modificacions urbanístiques, ajuda en la definició de la concessió pública, desenvolupament del Màster Plan, analitzar mercats i captar operadors estratègics, assegurant al mateix temps la viabilitat tècnica, econòmica i comercial.



Aquest servei es farà mitjançant la figura del Project Manager que haurà de ser un/a professional arquitecte o enginyer i haurà de garantir una gestió eficient i coordinada amb els diferents agents públics i privats implicats, així com el terminis i objectius establerts per l'Ajuntament.

Aquest plec estableix els requisits tècnics, metodològics i administratius que hauran de complir els licitadors, així com els criteris d'execució i control

2. FASES DEL PROJECTE D'ACOMPANYAMENT DEL PROJECT MÀNEGER

3.1- Agenda Urbanística

L'objectiu de la present fase és assegurar l'adequació urbanística i normativa pertinent de la parcel·la a la Pineda (Vila-seca), per garantir la compatibilitat de la mateixa amb el desenvolupament turístic, oci i serveis avançats.

3.2- Disseny de les condicions de la concessió pública

L'objectiu principal d'aquesta fase és establir el marc regulador a seguir i que definirà les condicions d'atorgament i la gestió de la concessió pública sobre la parcel·la destinada al desenvolupament del projecte turístic i d'oci a la Pineda (Vila-seca).

3.3- Determinació de les condicions de la parcel·la i el Màster Plan

El principal objectiu de la fase és la definició de condicions tècniques, urbanístiques i d'ús de la parcel·la que es destinarà al projecte turístic i d'oci de la Pineda (Vila-seca).

La fase inclourà la delimitació de les zones d'actuació, definir els usos permesos, planificar els espais i les infraestructures necessàries per garantir la viabilitat i l'atractiu del projecte.

3.4- Anàlisi de mercat i pre-comercialització

L'objectiu d'aquesta fase és el de realitzar un estudi detallat, prenent com referència l'anàlisi i estudi prèviament realitzat per THR, per identificar i avaluar el potencial del projecte, des del vessant comercial com econòmic.



L'anàlisi haurà de contenir les tendències del sector turístic, oci, demanda real i expectatives dels operadors privats, conjuntament amb una estratègia de precomercialització amb l'objectiu d'atraure inversors i operadors estratègics.

3.5- Seguiment del contracte i publicitat del concurs

Aquesta fase es centrarà en garantir el correcte desenvolupament del procés de licitació i adjudicació de la concessió pública, assegurant que es compleixin tots els principis de publicitat, concurrència, transparència i igualtat d'oportunitats per a tots els interessats en el projecte.

3. DURACIÓ

El servei té una duració inicial de 2 anys, que comença a comptar a partir de la data de formalització del contracte amb el Project Manager.

El termini inicial podrà ser prorrogable a 2 anualitats essent un màxim de 4 anys de contracte incloses les possibles pròrrogues.

La pròrroga serà aprovada per l'òrgan de contractació expressament, exposant la justificació per ampliar i quan hi hagi hagut el compliment adequat per part del Project Manager, sigui en termini o qualitat dels lliurables, que seran desenvolupats en el següent apartat, i marcarà els criteris d'acceptació i terminis, que seran essencials per ampliar la duració del contracte.

4. PREU

El Preu del contracte serà de 90.000 € (sense IVA), més 18.900 € en concepte d'IVA, sumant un total de 108.900€ (IVA inclòs).

Quadre de pluriannualitat:

ANUALITAT	FASES	IMPORT	IVA	TOTAL
Any 2025 juliol-desem	Fase 1 Agenda urbanística	45.000€	9.450€	54.450€
Any 2026 gener-juny	Fase 2 Disseny concessió	45.000€	9.450€	54.450€
Any 2026 juliol-desem	Fase 3 Parcel·la i Màster Plan	45.000€	9.450€	54.450€
Any 2027 gener-juny	Fase 4 i 5	45.000€	9.450€	54.450€



	Anàlisi Mercat i seguiment			
PRÒRROGA				
Any 2027 juliol-desem		45.000€	9.450€	54.450€
Any 2028 gener-juny		45.000€	9.450€	54.450€
Any 2028 juliol-desem		45.000€	9.450€	54.450€
Any 2029 gener-juny		45.000€	9.450€	54.450€

5. LLIURABLES

El Project Manager, per raó de càrrec i importància, i en relació amb les seves funcions d'assegurar, garantir i coordinar el projecte, restarà obligat a presentar i lliurar informes que acreditin els resultats i els compliments pertinents de cada fase.

Fase 1 – Agenda urbanística

A la primera fase el lliurable a entregar per part del Project Manager es basarà en un informe que pugui garantir l'executivitat i el compliment de la present fase, amb tot el que aquesta fase implica, com pot ser l'acompanyament en la gestió i seguiment de la tramitació administrativa i la possible interlocució amb les entitats administratives que es puguin trobar implicades a diferents nivells com territorial, mediambiental o agents econòmics.

Fase 2 – Disseny de les condicions de la concessió pública

A la fase 2 es requerirà que el Project Manager garanteixi la presentació per part d'un equip especialitzat sobre la viabilitat de la concessió del projecte, la qual ser encarregada per l'Ajuntament mitjançant contracte administratiu.

Fase 3 – Determinació de les condicions de la parcel·la i Màster Plan

En la present fase el Project Manager haurà de garantir l'entrega d'un informe que pugui determinar les condicions de la parcel·la i el màster plan.

Fase 4 – Anàlisi de mercat i precomercialització

El Project Manager estarà requerit per garantir la presentació d'un informe que haurà de validar la solidesa dels anàlisis realitzats en relació amb el mercat i, també, sobre l'estratègia de precomercialització que serà proposada pel projecte.



Fase 5 – Seguiment del contracte i publicitat del concurs

L'informe que haurà de ser assegurat en la seva presentació pel Project Manager tindrà com objectiu la certificació de la correcta execució, seguiment i difusió del concurs.

7.SOLVÈNCIA TÈCNICA

S'haurà d'acreditar el compliment de la solvència tècnica tan per part de l'empresa licitadora com del Project Manager que es presenta si alguna de les dues no es compleix s'entendrà que no es compleix el requisit de solvència.

Solvència de l'empresa licitadora : haurà d'acreditar que hagi dirigit com a mínim un projecte de disseny i construcció d'usos mixtes relacionats amb l'oci i el turisme per un import de més de 70 milions d'euros d'àmbit internacional en els últims 10 anys.

S'haurà d'acreditar mitjançant contractes públics o privats .

Solvència per part del o la Project Màner presentat/da: haurà d'acreditar que hagi dirigit com a mínim un projecte de disseny i construcció d'usos mixtes relacionats amb l'oci i el turisme per un import de més de 70 milions d'euros d'àmbit internacional en els últims 10 anys.

S'haurà d'acreditar mitjançant contractes públics o privats on hi consti el /la projecte Màner o una declaració responsable de l'empresa per la qual tenia el contracte principal conforme ha estat el/la Project Manager/ Director/a del projecte o similar , s'haurà d'acreditar també títol universitari d'arquitectura o d'enginyeria.

Els projectes acreditatius de l'empresa i el/la Project Màner poden coincidir o ser diferents.

Documentació que s'haurà de presentar:

- Identificació del Project màner (DNI i titulació universitària d'arquitectura o enginyeria).
- Solvència de l'empresa licitadora
- Solvència del Project màner

NO ES PODRÀ PRESENTAR INFORMACIÓ QUE HA DE SER VALORADA EN POSTERIORITAT

8.CRITERIS D'ADJUDICACIÓ:



CRITERIS	PUNTS
Criteris de quantificació que depenen d'un judici de valor	49 punts
Criteris avaluables de manera automàtica	51 punts
Total	100 punts

8.1 CRITERIS DE QUANTIFICACIÓ QUE DEPENEN DE JUDICI DE VALOR

S'haurà de presentar una memòria de màxim 20 pàgines , lletra Arial 11 on es desenvoluparà **el Pla de treball** que es proposa i on es contemplarà un calendari màxim de 2 anys, es valorarà segons els següents criteris:

Criteris que depenen d'un judici de valor	Punts
a) Per la metodologia que es proposa utilitzar	Fins a un màxim de 20 punts
b) Per la concreció en la proposta d'etapes del projecte	Fins a un màxim de 20 punts
c) Per la concreció del projecte a través d'un cronograma detallat	Fins a un màxim de 9 punts
Total de punts	49

8.2 CRITERIS DE QUANTIFICACIÓ AUTOMÀTICA

Criteris avaluables amb fórmules automàtiques	Punts
1-Preu anualitat	Fins a un màxim de 15 punts
2-Per la participació en projectes internacionals i nacionals	Fins a un màxim de 36 punts
Total de punts	51

1- Preu anualitat, fins a un màxim de 15 punts.

Es valorarà amb la puntuació màxima (15 punts) aquella proposta amb el preu més baix admissible i que no superi el pressupost net de licitació, és a dir, el pressupost màxim de licitació amb l'IVA exclòs. Per a la resta es seguirà un criteri de proporcionalitat que consistirà en dividir el pressupost més baix per cadascun dels altres pressupostos



presentats a licitació, i el resultat de cada operació es multiplicarà per la màxima puntuació.

$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{2 \cdot IL} \right)$$

P_i = punts de l'oferta i
 P = punts del criteri preu
 O_i = preu de l'oferta i
 O_m = preu de la millor oferta
 IL = import de licitació

2- Per la participació en projectes internacionals i nacionals , fins a un màxim de 36 punts, amb els següents conceptes:

2.1 Participació en projectes internacionals per part de l'empresa licitadora.		Punts
a) Direcció del projecte de disseny i construcció d'usos mixtes (projecte de + 10 Milions €)	2 punts per projecte	Fins a un màxim de 6 punts
b) Haver realitzat anàlisis de viabilitat de projectes i que estiguin en funcionament a l'actualitat, (projectes de més de 20 Milions €)	2 punts per projecte	Fins a un màxim de 6 punts
c) Direcció d'un projecte amb transformació urbana amb usos mixtes (projectes de més de 50 Milions €)	2 punts per projecte	Fins a un màxim de 6 punts
	Total de punts	18



2.2 Participació en projectes nacionals per part de l'empresa licitadora		Punts
a) Direcció del projecte de disseny i construcció d'usos mixtes (projecte de + 10 Milions €)	2 punts per projecte	Fins a un màxim de 6 punts
b) Haver realitzat anàlisis de viabilitat de projectes i que estiguin en funcionament a l'actualitat, (projectes de més de 20 Milions €)	2 punts per projecte	Fins a un màxim de 6 punts
c) Direcció d'un projecte amb transformació urbana amb usos mixtes (projectes de més de 50M€)	2 punts per projecte	Fins a un màxim de 6 punts
Total de punts		18

No es podran presentar els projectes que s'hagin presentat per acreditar la solvència
La participació s'haurà d'acreditar mitjançant contractes públics o privat.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

